A Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

GI — Baugebiet mit Gebietskategorie: Industriegebiet, gem. § 9 BauNVO. Nicht zulässig sind:
- abwasserintensive Betriebe wie Schlachtereien etc;
- Lagerplätze, Lagerhäuser, Silos sowie Aufwandplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen
- großflächiger Einzelhandel im Lebensmittelbereich
- Wohnungen, auch nicht ausnahmsweise.

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 2 Vollgeschosse

b — besondere Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO, es sind Gebäude in der Gesamtlänge der festgesetzten Baufläche zulässig, die Gebäudefronten sind durch geeignete architektonische Mittel zu gliedern.

GRZ 0,60 — zulässige Grundflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, z.B. 0,60, die Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist allgemein zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80.

GFZ 0,80 — zulässige Geschoßflächenzahl bezogen auf das Baugrundstück, z.B. 0,80, als Höchstgrenze, bei zwei angegebenen Werten GRZ und GFZ sind beide Werte nicht zu überschreiten.

WH 12,50 — Wandhöhe in Metern z.B. 12,50 m. Bezugspunkt ist Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß. Ermittlung der Wandhöhe WH nach Art. 6 Abs.(4) Satz 2 BayBO '08.

FH 434,50 — festgesetzte Firstoberkante unabhängig von Dachneigung und Wandhöhe, in Meter, bezogen auf NN: z.B. 434,50 m über NN.

Baugrenze; untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig.

Festgesetzte Firstrichtung; als geneigte Dächer sind Satteldächer oder Pultdächer zulässig

420 — Festgesetzte Geländehöhe als Höhenlinie in Meter über NN z.B. 420,00 m, geringfügige Abweichungen bis 0,50 m sind zulässig

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich; je 50 m Straßenfrontlänge ist maximal 1 Zufahrt bis 10 m Breite zulässig.

bestehende und zu erhaltende Bäume; die Gehölze sind, falls erforderlich artgerecht zu pflegen, bei unvermeidlichem Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Bei Baustellenarbeit im Nahbereich Baumschutz nach DIN 18 290.

za pflanzende Bäume mit Festsetzung der Art gem. Ziff. B 3; und Lage (vom dargestellten Standort sind Abweichungen geringfügig zulässig).

private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, als Öffentliche Grünfläche mit Ordnungszahl; z.B. 1, vgl. Öffentliche Grünflächen und Umweltbericht

1 — Entwicklungsziel: Feldgehölze / Baumreihe ; Pflanzraster 1 x 1m

2 — Entwicklungsziel: Feldgehölze / Großsträucher; Pflanzraster 4 x 4m

3 — Entwicklungsziel: magere Wiese / gehölzfreie Vegetation Aufforstung von Mähgut von regionalen Wiesen

4 — Entwicklungsziel: flächiges Feldgebüsch auf Altlastenverdachtsfläche und Böschung; Pflanzraster 1,5 x 1,5 m

5 — Entwicklungsziel: Feldhecke; Pflanzraster 1,5 x 1,5m

6 — Entwicklungsziel: Magerrasen – Ansaat mit autochtonem Saatgut

7 — Entwicklungsziel: naturnahe Kraut- / Staudenflur – 1-jährige Mahd mit Mähgut-Abtransport

V — Umgrenzung für Flächen für die Vorbehandlung/Versickerung von Niederschlagswasser; Entwicklungsziel: naturnahe artenreiche Kraut- / Staudenflur; Mahd 1x pro Jahr mit Mähgutabfuhr.

M — Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, Hier: Auffüllung mit Hausmüll

B Festsetzungen durch Text

1. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs.(4) und (5) Satz 1 und 2 BayBO '08. Der Artikel 6 Abs.(5) Satz 3 BayBO '08 findet keine Anwendung.

2. Baugestaltung

a) Dachformen:
Geneigte Dächer als Sattel-oder Pultdächer sind nur mit Firstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite zulässig.

b) Dachneigung:
Die zulässige Dachneigung ist beschränkt auf 0° (Flachdach) bis 10°, zur Nutzung der Sonnenenergie sind süderorientierte Dächer mit maximal 30° Neigung ausnahmsweise zulässig.

c) Dachdeckung:
Als Deckungsmaterial für geneigte Dachflächen sind nur Materialien in Farbton mittel- bis dunkelrot oder mit überfarbten zugelassen. Diese Materialien dürfen nicht glänzen.

d) Aussenwandflächen:
Aussenwände sind nur als weiß gestrichene Putzfassaden oder als Aussenverkleidungen aus Holz oder silberfarbenem Profilblech zulässig.

e) Werbeanlagen sind zulässig, jedoch nur an Gebäuden in Höhe des Erdgeschosses, bei Hallen nur bis max. 5,0 m über Oberkante FFB des Erdgeschosses. Werbeanlagen dürfen insgesamt je Gebäudeseite nur 10% der Fassadenfläche einnehmen.

f) Werbeanlagen sind auch als Fahnen zulässig, jedoch max. 1 Fahne je 20 m Straßenfrontlänge. Diese dürfen auch in Gruppen zusammengefaßt werden.

3. Grünordnung

a) Begrünung:
Alle nicht bebauten bzw befestigten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen. Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Die Bepflanzung muß in der auf die Aufnahme der betrieblichen Nutzung folgenden Pflanzperiode (15. Oktober bis 30. April) ausgeführt werden.

b) Bepflanzung:
Die mit Planzeichen festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind gemäß Pflanzschemataa (siehe Umweltbericht) mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Pflanzweise für Sträucher: 1 St. / 2.25 m2 bzw. Reihenabstand 1,5 x1,5 m

Die Mindestgröße beträgt für
Bäume straßenbegleitend: 4 x v, STU 16-20 cm, m.B.
Bäume: 3 x v, 350 – 400 cm, m.B.
Sträucher: 2 x v, 60 – 100 cm.

Es sind ausschließlich heimische Laubgehölze aus der folgenden Auswahlliste zu verwenden.

Bäume:

Ac: Acer platanoides – Spitzahorn
Ap: Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Fs: Fagus sylvatica – Rotbuche
Qr: Quercus robur – Stieleiche
Pa: Prunus avium – Vogelkirsche
Acer campestre – Feldahorn
Aesculus hippocastanum – Roßkastanie
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana – Haselnuß
Crataegus monogyna – Weißdornstrauch
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Rosa canina – Hundsrose
Sambucus nigra – Holler
Viburnum opulus – Gem. Schneeball

c) Pkw-Stellplätze
auf den Baugrundstücken ist zur Untergliederung von Parkplatzanlagen je 5 Stellplätze 1 St. Baum 4 x v, STU 16-20 cm, m.B. zu pflanzen, Pflanzfläche mindestens 2,50 x 2,50 m.

4. Außenanlagen

a) Befestigte Flächen:
Wasserundurchlässige Flächenbefestigungen sind entsprechend der betrieblichen Nutzung zulässig.

b) Elektrische Verteilerschränke, Trafostationen:
Die Aufteilung der zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie erforderlichen Verteilerschränke auf den Baugrundstücken ist in Abstimmung mit den Versorgungsträgern vorzunehmen. Bei Betrieben mit einem hohen Energiebedarf kann die Errichtung einer eigenen Trafostation erforderlich werden. Die Aufstellung auf den jeweiligen Grundstücken ist zu dulden.

c) Einfriedungen:
Es sind nur Maschendrahtzäune oder Stahlgitterzäune bis 1,80 m Höhe zulässig. Zur freien Landschaft sind die Zäune so anzuordnen, daß sie beidseits eingegrünt sind. Zäune dürfen die Überkante Kanaldeckel Abdeckungen nicht überragen. Sie müssen für Kleinsäuger durchlässig sein.

5. Abwasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Schmutzwasser (häusliche und gewerbliche Abwässer) und stark verschmutztes Niederschlagswasser (z8 von Waschplätzen) ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.
Die einzuleitende Gesamtschmutzwassermenge darf 1.50 l/s je ha Bruttobauland nicht überschreiten. Überschreitungen des Schmutzwasserkontingents sind auf dem Baugrundstück zwischenzuspeichern und ggf. gedrosselt abzuleiten.

6. Regenwasser Oberflächenwasser

Der Markt Hohenwart beantragt für das gesamte Plangebiet eine wasserrechtliche Erlaubnis für Oberflächen Entwässerung. Die Entwässerung der einzelnen Grundstücksflächen muss nach den darin enthaltenen Vorgaben erfolgen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von z8 Pkw-Stellplätzen und Umfahrten ist über die belebte Bodenzone breitflächig zu versickern. Pkw-Stellplätze im Bereich der Altablagerung sind mit Asphaltbeton zu befestigen. Dort anfallendes Niederschlagswasser ist zu einer Versickerungsfläche außerhalb der Altablagerung zu leiten und über einen bewachsenen Oberboden zu versickern.

Niederschlagswasser von Dachflächen
ist auf dem Baugrundstück möglichst breitflächig zu versickern. Sollten Versickerungsanlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Grundstück nicht realisierbar sein, ist eine Ableitung zum nächsten Durchlaß durchzuführen. Für den Aushub sind die Punkte D 5.1 bis D 5.12 der Begründung zum Bebauungsplan zu beachten.

Die Bemessung der Versickerungsanlagen hat nach den ATV-DVWK-Regeln A 138 zu erfolgen. Auserdem ist der Nachweis der Versickerung von Niederschlagswasser) zu erfolgen. Auserdem ist der Bemessung das ATV-DVWK-Merkblatt 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zugrundezulegen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist mit rechnerischem Nachweis nach den e.g. ATV-Richtlinien zusammen mit dem Bauantrag darzustellen. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Für die Regenwasserversickerung sind im Bebauungsplan mit Planzeichen Flächen festgesetzt. Die erforderlichen Versickerungsflächen sind bei der Objektplanung nachzuweisen und falls nötig zusätzlich zu den Böschungen der Versickerungsflächen sind möglichst naturnah auszubauen.

Der natürliche Oberflächenwasserabfluß darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verändert werden.

D Planzeichnung M 1 / 1000

Planzeichnung auf Grundlage der Basisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung
Digitale Flurkarte – DFK
Gebäudestand Hohenwart, Stand 07/01
Bestands-Höhenlinien im Bereich Fl.Nr. 116;
Geländeaufnahme Ingenieurbüro Mayr, Aichach, März 2006
Bestandshöhen im Bereich Fl.Nr. 116 bis 139
Geländeaufnahme Ingenieurbüro Mayr, Aichach, November 2010

In dem mit Planzeichen "Altlast" gekennzeichneten Bereich liegt die ehemalige Hausmülldeponie des Ortsteiles Thierham, welche im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) unter der Katasternr. 1860060 geführt wird.

Nach der "Orientierenden Altlastenuntersuchung" der Geologen P. Gätzelmann und S. Gampert, Projekt Nr. 050604 vom 01.07.2006, geht von der Altlast, unter Berücksichtigung der einzelfallspezifischen Rahmenbedingungen, keine Gefährdung für das Grundwasser aus.
Die Verfüllung der weiteren Durchsickerung der Auffüllung mit Niederschlagswasser, ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen die Gesamtfläche der Altlast wasserundurchlässig abzudecken:
im Bereich der festgesetzten Grünflächen mit einer ca 40 – 50 cm mächtigen Lehm-/Schlufflschicht und darüber mit einer mind. 70 cm mächtigen sandigen Rekultivierungsschicht. Auffüllungen in diesem Bereich sind mit Geotextilien zu trennen und mit Geotextilien durchzuführen, um keine Wegsamkeiten für anfallenden Niederschlagswasser herzustellen.
Im Bereich der Pkw-Stellplätze durch Flächenbefestigung/Asphaltbeton. Die Vorgaben unter Ziffer 6. Regenwasser sind zu beachten.

Sowell die Altablagerung im Zuge von Baumaßnahmen angeschnitten wird, sind die Erdarbeiten mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und unter gutachterlicher Aufsicht durchzuführen. Für den Aushub sind die Punkte D 5.1 bis0 5.12 der Begründung zum Bebauungsplan zu beachten.

C Immissionschutzrechtliche Festsetzungen

TI dB(A) | N dB(A)

a) Auf der Industriegebietsfläche GI sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, durch deren immissionswirksames, flächenbezogenes Schallleistungspegel "Leu" nicht überschritten werden:

z.B. Tags: TI dB(A) / Nachts: N6 dB(A) (Pegel in dB(A)/m2).
Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr.

b) Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten immissionswirksamen Flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.
Dazu ist beim Bauantragsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift
"Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)"
vom 26. August 1998 nachzuweisen, daß die Immissionsrichtwertanteile IRW gem. Ziffer 2.2 von den festgesetzten, immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln unter Anwendung der ÖN 01B 110 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien" (ISO 1997) mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände (Berechnung nach Kap. 7.3.2 "Alternatives Verfahren" mit F = 100 Hz, C0 = 0 dB) ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden.
Das Gutachten ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

E.1 Hinweise durch Planzeichen

Überörtliche Straßenverkehrsfläche

115 — Flurstücksnummer z.B. 115

Grundstücksgrenze (aufgehoben) mit Grenzzeichen des Vermessungsamtes

e.on 20 kV — Oberirdische Hauptversorgungsleitung mit Angabe der Leitungsart (20 kV) und den Schutzbereichen

Telekom — Unterirdische Hauptversorgungsleitung mit Angabe der Leitungsart (ØØ Telefonleitung)

bestehende baulliche Anlagen

Mulde — Anlagen zur Regenwasserversickerung mit Angabe der Art (Mulde bzw. Rigole)

E.2 Hinweise durch Text

Baugrund — Baugrundaufschlüsse wurden durch die "Orientierende Altlastenuntersuchung" der Geologen P. Gätzelmann und S. Gampert, Projekt Nr. 050604 und das Baugrundgutachten Nr B 11090 der Geo Crystal GmbH, Otting gewonnen. Der Baugrund besteht, wie im benachbarten Industriegebiet, überwiegend aus Tertiärsanden und Feinsandigen Tertiärtonen. Einlagerungen von Schluffen auch größerer Ausdehnung können nicht ausgeschlossen werden.

Grundwasser — Das Grundwasser wurde im benachbarten Plangebiet "Gewerbepark Hohenwart" im Okt. 1998 bei GWM 1 auf ca. 404,00 m NN angetroffen. Die Fließrichtung wurde mit NW festgestellt. Bei der Baugrunduntersuchung der Geo Crystal GmbH wurde bis zur Endtiefe der Bohrungen bei 11 m unter GOK = ca. 419,90 NN kein Grundwasser angetroffen.
Der erwartete Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet demnach ca 9 bis 20 m unter der geplanten Geländeoberfläche.

Bodendenkmäler — Sofern bei der Verwirklichung der Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, sind diese gem. Art. 8 (2)(4) unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Ingolstadt, Unterer Graben 37, 85049 Ingolstadt, anzuzeigen.

Ver- und Entsorgungsleitungen — Die Einzelheiten der technischen Erschließung sind vor Beginn der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.

F Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

15 m — Anbaufreie Zone gemäß Art. 23 und 24 BayStrWG, innerhalb der Anbauverbotszone sind Werbeanlagen gem. § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig, außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, daß die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird.

200 m — Sichtdreieck mit Angabe der maßgeblichen Schenkellängen in Metern, zb 200/20 (verkürzt dargestellt):
Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen, neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Bepflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit den Sichtflächen nicht in dauernder Verbindung stehen oder sich über sich oder sich mehr als 0.80 m über die Fahrbahnfläche erheben. Ausnahmsweise dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.
Einzelbauprojektanten im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

G Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß — am 12.12.2005
2. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB — am 23.02.2006
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauG — vom 06.03.2006 bis 05.04.2006
4. Billigungs- und Auslegungsbeschluß — am 09.07.2007
5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauG — vom 23.07.2007 bis 23.08.2007
6. Erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauG — vom 01.08.2008 bis 01.09.2008
7. Aufstellungsbeschluß — am 29.09.2010 / 20.12.2010
8. Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB — am 21.12.2010
9. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB — vom 10.12.2010 bis 11.01.2011
10. Billigungs- und Auslegungsbeschluss — am 21.02.2011
11. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauG — vom 04.03.2011 bis 04.04.2011
12. Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss — am 09.05.2011
13. Erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauG — vom 25.05.2011 bis 26.06.2011
14. Beteiligung der Träger öffentlicher abgeschlossen — am 26.06.2011
15. Satzungsbeschluß — am 11.07.2011
16. Bekanntmachung nach § 12 BauGB — am

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem gefassten Satzungsbeschluß wird bestätigt.

Hohenwart, den 08.8.11

Russer, 1. Bürgermeister

(Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit dem zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Hohenwart zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf Verlangen wird Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen der Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.)

Hohenwart, den 08.8.11

Russer, 1. Bürgermeister

Planbezeichnung:

Markt Hohenwart, Gemarkung Selbersdorf
Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Bebauungsplan Nr. 39
"Industriegebiet – Ziegelstadeläcker II"

einschließlich Teiländerung Bebauungsplan Nr. 32 "Industriegebiet Ziegelstadeläcker"

mit integrierter Grünordnung

Der Markt Hohenwart erläßt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB),
der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
der Planzeichenverordnung (PlanzV),
der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

S a t z u n g

Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht. Er ersetzt in seinem Geltungsbereich alle früheren Bebauungspläne.

Planfertiger:
B+B Architekten
Gerhard Brey
Unterer Markt 16, 85550 Hohenwart
telefon 08443 8486

Grünordnung:
Büro für Landschafts- und Ortsplanung
Thatz & Partner GmbH
Schäfertstraße 51, 80687 München
telefon 089 7000 9371

Datum:		Datum:	
Vorentwurf	30.11.2010	Vorentwurf	20.12.2010
ergänzt	20.12.2010	Entwurf	15.02.2011
Entwurf	15.02.2011	Planfassung	05.07.2011
geändert	05.05.2011		
Planfassung	05.07.2011		